

Nova 2026. Parola all'Italia. Confronto deliberativo di sabato 27 giugno- Report tematici dei gruppi di discussione

Report del tema:

Tema 4. Affitti brevi e diritto all'abitare: come conciliare turismo, residenze e sviluppo dei territori

Gruppo: 15

RESTITUZIONE

Diversi partecipanti evidenziano come il tema degli affitti brevi e del diritto all'abitare sia stato percepito come particolarmente tecnico e complesso, soprattutto per la difficoltà di conciliare sviluppo turistico, sostenibilità dei territori e tutela delle comunità residenti.

Domanda 1. Quali regole dovrebbero disciplinare gli affitti brevi per conciliare sviluppo turistico, diritto all'abitare e tutela dei residenti?

Dal confronto emerge una forte preoccupazione per gli effetti di un turismo non adeguatamente regolato, considerato in alcuni interventi potenzialmente impattante sull'identità dei territori. Nelle località turistiche e balneari si segnala il rischio di una progressiva perdita di appartenenza culturale e sociale, con centri storici trasformati in spazi prevalentemente ricettivi e sempre meno abitati dai residenti. Viene richiamata anche la riduzione dell'accessibilità di beni e luoghi simbolici per la cittadinanza nei periodi di bassa stagione, letta come segnale di allontanamento tra comunità e patrimonio territoriale.

Molti interventi descrivono una condizione bipolare di molte località turistiche, con forte pressione estiva e svuotamento invernale, che incide anche sulle attività economiche spesso gestite da operatori esterni e legate a logiche stagionali. Questo fenomeno si riflette sui giovani, che nei mesi di bassa stagione si trovano privi di servizi, spazi e opportunità, con conseguente marginalizzazione o abbandono dei territori.

Sul piano delle proposte, emerge la necessità di una pianificazione pubblica che definisca la quota di patrimonio immobiliare destinabile agli affitti brevi, sulla base della capacità di assorbimento dei territori e dei bisogni abitativi. Vengono proposte mappature tra edifici e popolazione residente, introduzione di quote a tutela della residenzialità e priorità al diritto alla casa. Alcuni interventi richiamano anche politiche di contenimento del consumo di suolo, recupero dell'esistente e abitazioni più efficienti e sostenibili, fino a proposte simboliche come un albero per ogni casa.

Si sottolinea inoltre la necessità di contrastare la speculazione immobiliare e l'overtourism attraverso strumenti di regolazione dei flussi e piattaforme pubbliche di promozione territoriale, capaci di valorizzare anche aree meno conosciute. Viene citato il modello degli alberghi diffusi come alternativa sostenibile.

Un ulteriore asse riguarda il rafforzamento dell'edilizia residenziale pubblica, anche tramite il ripristino di vincoli e fondi dedicati negli interventi di rigenerazione urbana, per garantire maggiore accesso alla casa e contrastare la riduzione dell'offerta abitativa.

Domanda 2. Come distinguere il piccolo proprietario dagli operatori professionali e quali strumenti utilizzare per garantire trasparenza, una giusta concorrenza e sostenibilità del settore?

Sul secondo punto emerge la necessità di distinguere il piccolo proprietario, che utilizza gli affitti brevi come integrazione del reddito, dagli operatori professionali che gestiscono numerosi immobili con finalità speculative. Tale distinzione è ritenuta centrale per definire politiche fiscali differenziate, con una tassazione più elevata per chi opera su larga scala.

Viene valorizzato il codice identificativo nazionale come strumento di contrasto all'abusivismo e alla concorrenza sleale, insieme a sistemi di tracciabilità, controlli fiscali e verifiche sulla regolarità urbanistica degli immobili. Alcuni interventi richiamano anche il monitoraggio del sovraffollamento abitativo e delle situazioni di degrado.

Il fenomeno viene inoltre interpretato come effetto di dinamiche di mercato che hanno favorito forme di turismo a basso costo e ad alta rotazione. In questo quadro si propone il rafforzamento della cooperazione tra livelli istituzionali e la creazione di circuiti alternativi di promozione turistica, anche tramite piattaforme pubbliche, per riequilibrare i flussi.

Accanto agli strumenti regolativi emergono proposte innovative, come l'uso di meccanismi di co-finanziamento per indirizzare capitali privati verso progetti territoriali, invece che alla sola tassazione. La proposta viene affiancata da una riflessione critica sulla possibile applicazione di logiche simili anche ai grandi patrimoni già esistenti.